

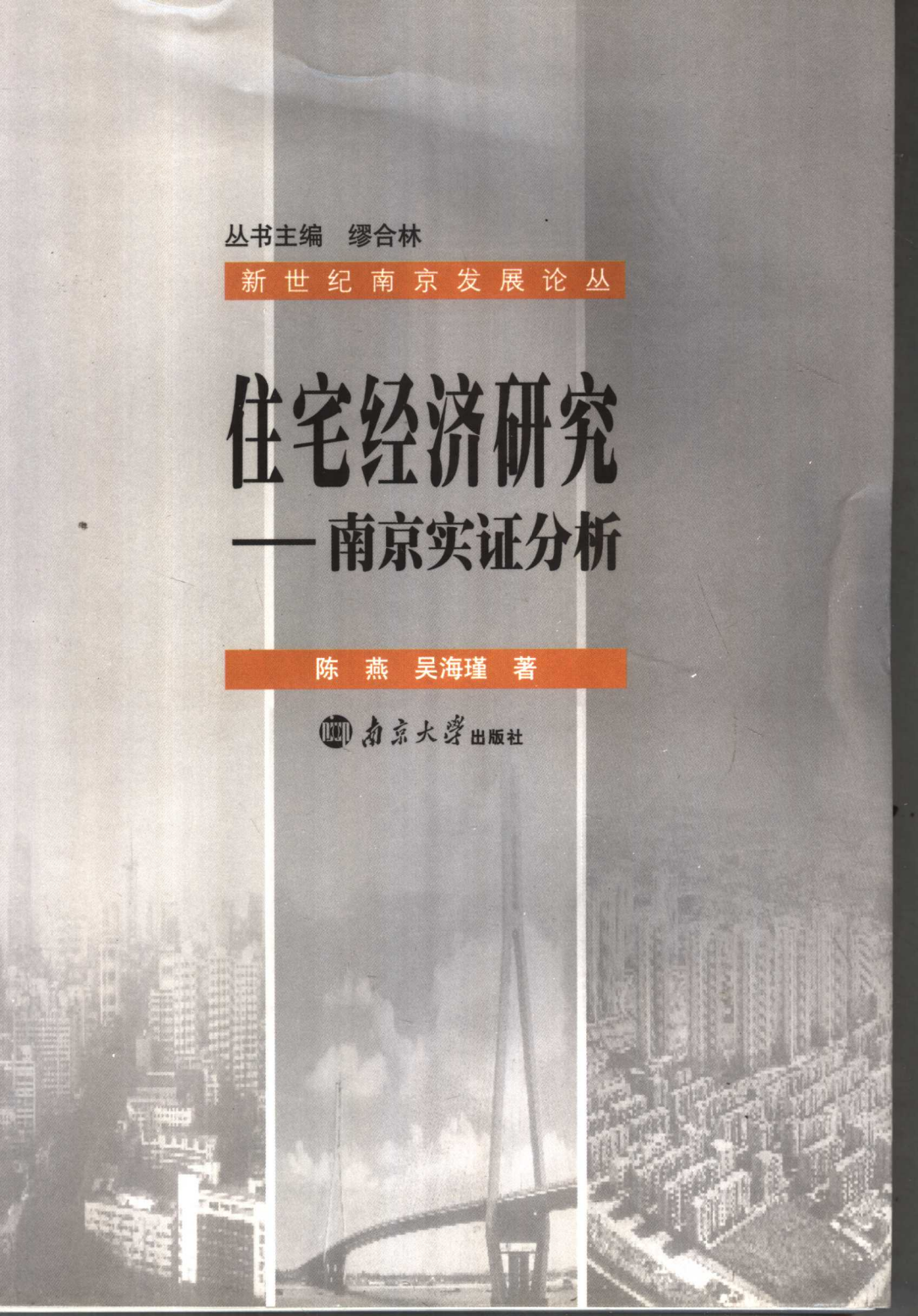
丛书主编 缪合林

新世纪南京发展论丛

住宅经济研究 ——南京实证分析

陈燕 吴海瑾 著

 南京大学出版社



丛书主编 缪合林

新世纪南京发展论丛

住宅经济研究 ——南京实证分析

陈 燕 吴海瑾 著



南京大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

住宅经济研究: 南京实证分析 / 陈燕, 吴海瑾著. — 南京: 南京大学出版社, 2006. 12
(新世纪南京发展论丛. 第3辑)
ISBN 978-7-305-04981-1

I. 住… II. ①陈…②吴… III. 住宅经济—研究—南京市 IV. F299.275.33

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 004438 号

出版者 南京大学出版社
社 址 南京市汉口路 22 号 邮 编 210093
网 址 <http://press.nju.edu.cn>
出版人 左 健

丛 书 名 新世纪南京发展论丛
书 名 住宅经济研究——南京实证分析
著 者 陈 燕 吴海瑾
责任编辑 潘琳宁 编辑热线 025-83595860
照 排 南京紫藤制版印务中心
印 刷 南京紫藤制版印务中心
开 本 880×1230 1/32 印张 12.25 字数 328 千
版 次 2006 年 12 月第 1 版第 1 次印刷
ISBN 978-7-305-04981-1
定 价 20.00 元

发行热线 025-83592169 025-83592317
电子邮件 sales@press.nju.edu.cn(销售部)
[nupress1 @public1. ptt. js. cn](mailto:nupress1@public1.ptt.js.cn)

* 版权所有, 侵权必究

* 凡购买南大版图书, 如有印装质量问题, 请与所购图书销售部门联系调换

《新世纪南京发展论丛》编委会

- 主 编** 缪合林 中共南京市委副书记
- 副主编** 叶南客 南京市社科联主席、南京市社科院院长、研究员
- 周 直 南京市人民政府参事、
南京市社科联(社科院)党组书记、研究员
- 孟晓文 中共南京市委副书记、市委政策研究室主任
- 编 委** (按姓氏笔画为序)
- 朱 力 南京大学社会风险与保障研究基地副主任、教授
- 张二震 南京大学商学院国际经济系主任、教授
- 陈 圻 南京航空航天大学经济管理学院教授
- 徐康宁 东南大学经济管理学院院长、教授
- 蒋伏心 南京师范大学商学院经济系主任、教授

《新世纪南京发展论丛》序

林台

发展是当代世界的主题,特别是当代中国的主题。“发展”到底是什么?在新的历史条件下,以胡锦涛为总书记的党中央,从实现经济社会快速平稳协调发展出发,提出了坚持以人为本,全面、协调和可持续发展的科学发展观。这一理论为解决什么是真正的发展、发展是为了什么,以及如何更好地发展等重大问题,提供了科学的指导。发展绝不是基于历史惯性向前的运动,而应该有着明确的目标指向,发展应该谋求相关方面的全面发展,最终实现人本身的发展;在信息化时代到来以后,发展理应被理解为不仅是实现工业化的过程,而且包括工业化之后的信息化过程,以及在工业化和信息化基础上所发生的社会转型;发展是政治、经济、文化互动协调的过程,是一个循序渐进的过程;同时,发展还要从哲学层面来审视人与自然、经济社会发展与环境生态支持能力的关系,要反思当代经济社会发展所面临的困境,构想合理的发展观念和发展前景,实施可持续发展战略,走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路。在这样的发展观里,我们要特别强调人的全面的发展,它已经成为社会发展的前提、尺度和标志。

身居南京,我想到一个人们常用的旨在说明历史演进与发展的

俗语：“长江后浪推前浪”！万里长江蜿蜒到此准备着以雄浑的气魄与大海会聚，涌起更激越的时代大潮。这座拥有深厚文化底蕴，扎实经济基础和明显区位优势的新世纪滨江城市在它发展的历史进程中将有怎样的作为，我们又何止只是拭目以待，我们必须为她构思一个高可攀登远可达至的发展蓝图，并为此务实进取，孜孜以求。

率先全面建设小康社会，率先基本实现现代化，努力创建“三个文明”协调发展特色区域，是党中央对江苏等东部沿海地区人民的嘱托和期待，也是南京贯彻落实“三个代表”重要思想和党的十六大的战略部署，推进新一轮大发展的重要目标定位。在这个机遇和挑战并存的时代，我们首先要有与世界多极化、经济全球化相适应的发展视野。南京的区域定位不仅仅是江苏的省会城市，还必须建立“长江三角洲重要一角”的区位意识；南京所面临的竞争不仅有国内、省内城市的竞争，而且有来自世界其他城市的竞争；就发展的产业和产品而言，竞争的重点已不再是数量，而是产品的质量、技术的创新和升级等。同时，我们在全面建设小康社会的征途中，不仅要关注主要从经济学视角提出的一些硬指标，更要关注广泛而弹性大的社会学指标。如南京的城市化进程中如何做到农村人口不仅是身份的转变更重要的还有生产生活方式和生活价值观念的转型；南京如何加快培育中等收入阶层，形成“橄榄型”的现代化社会阶层结构；南京如何开发和利用丰厚的文化积淀，吸收和开创优秀的当代文化，并在融合中形成既具有鲜明的地方特色，又有宽阔视野的开放型文化体系，让智慧在这里生长，观念在这里更新，全面提高居民生活质量的同时也为形成新的经济增长极创造好的氛围和强大的文化推动力。还有就是农民问题，就目前的发展现状而言，农民问题是全面建设小康和实现现代化最需核心攻关的难题。南京需要面向未来，认真研究小康建设的新思路和新措施，继续推进农业和农村经济结构的调整，要抓住实现地区协调发展、缩小城乡差别的新机遇，用与时俱进的创新理论指导政策和体制创新。南京可以通过自己的努力，从根本上解决滞后的“三农”问题，并在实现自身健康发展的同时，也期望能给其他

地域解决这一问题提供一定的参考。而当务之急,南京要树立全省全市一盘棋的思想,在国家宏观调控和经济紧运行的形势下,按照中共南京市委十一届九次全会提出的“破解难题、加快发展,突出特色、全面发展,解放思想、创新发展”的思路,做好“富民强市”这篇大文章,在保证中央宏观调控的统一性、权威性和有效性的前提下,以科学发展观为指导,积极应对宏观环境出现的新变化,积极探索加快发展的新途径。

确实的,思考和解决这些乃至更多的问题,是我们各级党委、政府和有关部门以及广大社科工作者肩负的重大历史使命。南京雄厚的人力资源,是这个城市在新世纪腾飞的最重要的力量源泉之一。我欣喜地看到一套旨在总结、研究、探索南京发展,为南京的发展提供理论支撑和智力支持的系列丛书——《新世纪南京发展论丛》,几年来陆续出了第一辑(共9册)、第二辑(共6册),产生了良好的社会效益。今天,我为《新世纪南京发展论丛》第三辑的出版感到兴奋。这套丛书又一次凝聚了南京市社科院以及南京地区社科理论工作者的智慧和心血。他们考察现实,剖析市情,立足各学科理论前沿,紧密联系南京当前发展实际,在感和悟之间为读者指点迷津。既有问题意识,又有必要的理论分析和总结。我期待有更多的人通过这套丛书了解和关注南京的建设和发展,并且特别希望政府决策部门的同志多关注这样的社科研究成果,“并天下之谋、兼天下之智”,确保每一项决策都具备科学性和前瞻性,为南京探索出一条跨越式的甚至是超常规的发展之路。

(作者系中共南京市委副书记)

目 录

《新世纪南京发展论丛》序	缪合林
第一章 南京市住宅产业的发展	(1)
第一部分 住宅产业的发展与国民经济的关系	(1)
第二部分 南京市住宅产业的发展状况	(11)
第三部分 培育住宅产业成为南京市的支柱产业	(21)
第四部分 “十一五”期间南京住宅产业发展趋势预测 分析	(31)
第二章 南京市住宅市场供求结构分析	(42)
第一部分 南京市住宅市场需求的实证研究和“十一五” 期间需求的预测分析	(42)
第二部分 南京市住宅市场供给的实证分析和对“十一五” 期间发展规模的预测分析	(58)
第三部分 南京市住宅市场供求均衡分析	(68)
第三章 南京市居民住宅消费市场的调研	(77)
第一部分 南京市居民住宅消费市场调查报告	(77)
第二部分 调查结论与建议	(104)
第四章 南京市住宅市场空置和价格偏离度研究	(112)
第一部分 住宅市场机制缺陷性的经济学分析	(112)
第二部分 房地产价格泡沫与南京市住宅市场价格 偏离度分析	(122)

第三部分	南京市住宅市场房屋空置问题研究·····	(136)
第五章	南京市住宅金融研究·····	(144)
第一部分	住宅金融的特点与作用·····	(144)
第二部分	南京市住宅金融的发展和存在问题分析·····	(152)
第三部分	构建和完善南京市住宅金融市场体系·····	(160)
第四部分	加快南京市住宅金融创新·····	(173)
第六章	南京市住宅产业化进程及对策分析·····	(185)
第一部分	住宅产业化的一般分析·····	(185)
第二部分	国内外住宅产业化发展·····	(187)
第三部分	南京市住宅产业化的现状及对策分析·····	(202)
第七章	南京市住房制度改革及住房保障体系·····	(232)
第一部分	南京市住房制度改革·····	(232)
第二部分	南京市住房保障体系·····	(242)
第八章	城市规划、土地利用与南京住宅开发建设·····	(275)
第一部分	城市规划与南京住宅开发建设·····	(275)
第二部分	土地利用与南京住宅开发建设·····	(290)
第九章	南京市住宅业可持续发展·····	(318)
第一部分	住宅业可持续发展的理论分析·····	(318)
第二部分	优化南京人居环境,推进住宅业可持续发展·····	(332)
第三部分	树立南京市房地产业的科学发展观·····	(342)
第四部分	宏观调控下的南京住宅业发展·····	(349)
参考文献	·····	(365)
附录	·····	(372)
后记	·····	(383)

第一章 南京市住宅产业的发展

第一部分 住宅产业的发展与国民经济的关系

一、住宅产业在国民经济中的作用

(一) 住宅产业在经济增长中的作用

1. 住宅产业对经济增长的直接贡献

住宅产业对国民经济增长的直接贡献主要表现在三个方面：第一，住宅产业增加值的增长对国民生产总值增长的贡献率在不断提高。20 世纪 90 年代以后，随着住房制度改革的深入，房地产业发展迅猛，住宅产业增加值也在逐年增长，对 GDP 的贡献率迅速提高。第二，住宅产业税收在大幅度增加，为国家和地区财政收入和基础设施建设提供了重要资金来源。第三，土地有偿出让使用，回收了大量的国有土地资产收益，土地出让金收入的增长为加快城市基础设施建设和旧城区的改造提供了资金来源。

2. 住宅产业对经济增长的乘数效应

住宅产业对经济增长的乘数效应就是住宅产业的扩散效应。住宅产业具有产业链长、关联度大的特点，对国民经济的影响力很大，能直接或间接地引导和影响很多相关产业的发展。住宅产业的感应度系数和影响力系数在国民经济各产业部门中处于较高水平上。据统计，房地产业的产值每增加 1 个百分点，就能使相关产业的产值增

加 1.5 到 2 个百分点^{〔1〕}。我们来考察南京市全年商品房销售额占全社会消费品零售总额的比重(见表 1-1),从 1996~2005 年这一比重在逐年增长(见图 1-1),2003 年商品房销售额已经占到社会消费品零售总额的 23.31%,住宅销售额占到社会消费品零售总额的 19.25%。

表 1-1 南京市 1996~2005 年全年商品房销售额占
全社会消费品零售总额的比重

年 份	商品房销售 额(亿元)	住宅销售 额(亿元)	社会消费 品零售 总额 (亿元)	商品房销 售额占社会 消费品零售 总额比重(%)	商品住宅销 售额占社会 消费品零售 总额比重(%)
1996	27.23	21.07	298.57	9.12	7.06
1997	40.60	32.95	345.11	11.76	9.55
1998	55.19	39.82	382.39	14.43	10.41
1999	51.85	41.91	378.61	13.69	11.07
2000	62.11	49.40	419.81	14.79	11.76
2001	81.85	63.91	465.83	17.57	13.72
2002	116.57	95.04	525.17	22.19	18.09
2003	139.90	115.58	600.24	23.31	19.25
2004	213.73	168.06	711.40	30.04	23.62
2005	403.7	324.1	1 005.00	40.17	32.25

注:表格中数据是根据《南京统计年鉴》(南京统计局编)提供的原始数据计算得来。

被住宅产业带动的直接或间接相关性较大的产业有 60 多个^{〔2〕},住宅产业的发展和住宅消费的增长,能带动诸如钢铁、建材、

〔1〕 这一统计数据来源于曹振良等编著的《房地产经济学通论》第 20 页,北京大学出版社。

〔2〕 曹振良等编著:《房地产经济学通论》,北京大学出版社。

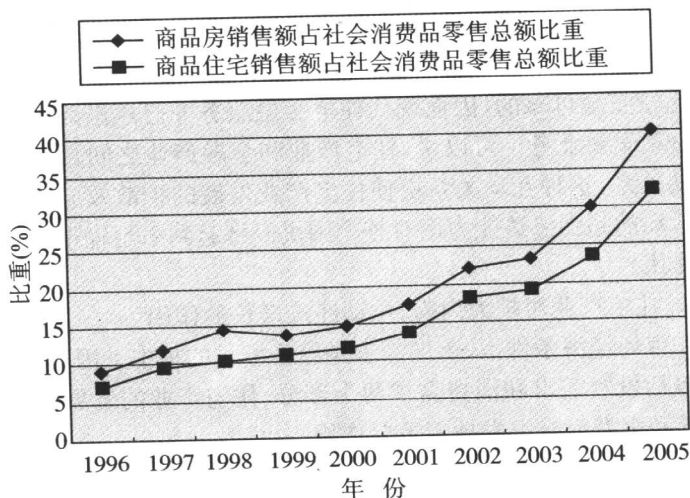


图 1-1 南京市 1996~2005 年商品房销售额和住宅销售额占社会消费品零售总额比重增长趋势

3

化工、汽车、交通、家电、装修装饰、家具及文化市场等生产资料和生活资料消费的相应增长(见图 1-2)。

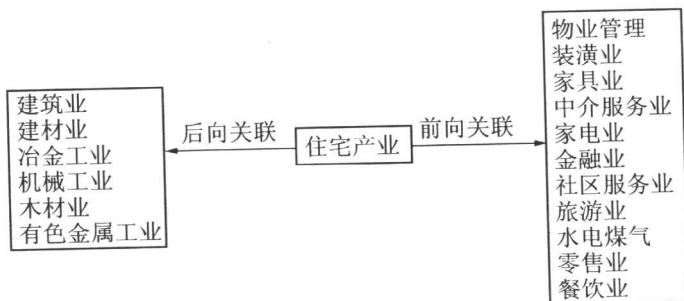


图 1-2 住宅产业关联行业及其前后向关联示意图

与住宅产业关联度较大的产业中最值得重视的应该是金融产业。住宅产业投资数量一般都很大,资金周期很长,与其他一般产业的发展比较起来更需要金融信贷的支持。而另一方面,住宅以及房

地产,作为一种不动产,具有不可随意移动、耐久和保值的资产特性,这使得不动产的信托、抵押成为现代金融使用的基础,作为一种投资还是比较安全可靠的,因而现代住宅金融服务业已逐渐成为金融产业的一项重要业务。可以说,住宅产业和金融产业之间具有非常强的互动关系,这种互动关系更使住宅产业发展的扩散效应通过金融信贷活动的超强渗透能力而对整个国民经济起到举足轻重的引导和影响作用。

3. 住宅产业对扩大内需、拉动经济增长的作用

在市场经济条件下,市场需求是经济增长的根本动因,国内市场需求包括投资需求和消费需求两个部分,住宅产业的发展对扩大投资需求和消费需求都发挥着重要作用。

首先,住宅产业的发展对拉动投资需求,促进经济增长作用是十分明显的。南京市 2005 年房地产开发完成的投资额为 296.1 亿元,其中住宅开发完成投资额约为 208.57 亿元,占当年全社会固定资产投资总额的 14.87%。

其次,在拉动消费需求方面,随着住宅制度改革的深入,住宅消费已成为消费重点,居民个人购买住房比例在不断上升(见表 1-2 和图 1-3)。南京市从 2001 年开始个人购买商品住宅就占到当年住宅销售总量的 90% 以上,这一比重比 1996 年上升了一倍多,住宅消费已成为居民家庭消费支出的重点,这对扩大国内消费需求,拉动经济增长发挥着非常重要的作用。

表 1-2 南京市居民个人购买住房情况

年 份	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
居民个人购买商品房 (万米 ²)	44.40	89.59	88.66	87.97	152.36	244.38	360.47	427.06	563.02
占当年商品房销售总量 比重(%)	41.51	55.62	48.59	50.56	68.56	86.78	94.35	96.08	92.61

续 表

年 份	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
居民个人购买住宅(万米 ²)	43.54	87.64	88.66	84.50	144.17	234.82	334.84	397.63	509.25
占当年住宅销售总量比重(%)	47.80	61.95	57.93	56.61	75.93	94.69	97.93	99.37	93.92

注：表格中的数据是根据各年份《南京统计年鉴》提供的资料计算所得。

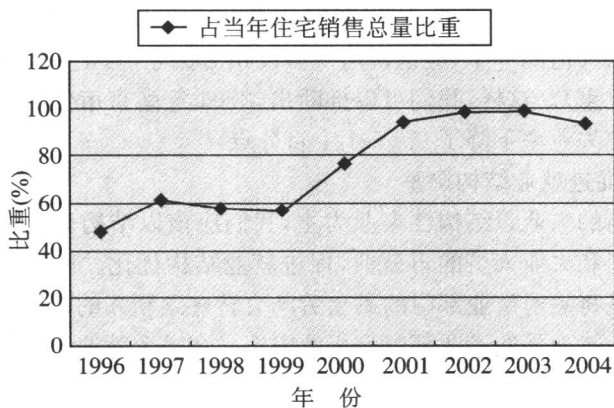


图 1-3 1996~2004 年南京市居民个人购买住宅总额占当年住宅销售总量比重

(二) 住宅产业发展对调整就业结构的作用

1. 增加就业率

奥肯定律认为：在美国，失业率下降 1 个百分点，总是伴随着 GDP 增长 2~3 个百分点和产出缺口减少 2~3 个百分点^[1]。这一经济学定律适用于美国，也同样适用于其他市场经济国家，只是可能

[1] 参见罗龙昌：《发展房地产业与优化产业结构》，经济管理出版社，2000 年；保罗·A. 萨缪尔森：《经济学》，北京经济学院出版社，1995 年。

在比例关系上会有所不同而已。相对于美国,我国是一个劳动密集型国家,同样的经济增长率可能对降低失业率发挥更大的作用。

那么,我们现在假设:在中国这两者之间的比例关系是 $1:1\sim 1:2$,南京市2004年的经济增长率是17.3%,我们根据统计资料进行推算,2004年仅仅是房地产业所产生的增加值(不包括房地产所带动的相关产业所产生的增加值)在GDP增长的17.3个百分点中约占1个百分点。在现有的资料中无法查到关于南京市2004年房地产业中住宅产业当年的增加值,但是我们知道住宅生产是房地产业内部最为主要的行业,所以我们就假设住宅当年的增加值占到房地产业增加值的一半(应该说这一假设相对保守,真正的比例应该高于这一比重)。这样,我们可以推断出,2004年南京市住宅产业的发展可能使失业率下降了 $0.5\sim 1$ 个百分点^{〔1〕}。

2. 促进就业结构调整

当前的失业以结构性失业为主,我们应该以结构调整的思路来保证下岗和失业人员的再就业,促进就业结构优化。所谓就业结构调整就是将衰退产业部门的剩余劳动力转移到新兴的、高速增长的、吸纳就业能力强的产业部门或行业中去。在这个就业结构调整的过程中,住宅产业的发展可以发挥较大的作用,主要表现在这样几点上:第一,住宅产业的发展加快了城市化的进程,从而刺激了劳动力的自由流动。劳动力的自由流动是就业结构调整的一个前提条件,这可以保证劳动力从衰退产业部门退出后进入新兴的产业部门或行业重新就业;第二,住宅产业是一个劳动密集型和技术密集型相结合的产业,吸纳劳动力的能力非常强。住宅产业是一个新兴的产业,主要包括三个大门类:住宅开发和经营、住宅管理和住宅经纪与代理。可以看出,住宅产业所涉及的行业非常多,既包括技术含量较高的住宅设计与规划、房地产法律、住宅企业管理等等行业,也包括劳动密

〔1〕 根据谢家瑾在“推动住宅与房地产业工作再上新台阶”一文中的计算方法进行推算而得。

集的住宅建筑、住宅销售等等行业。以其中住宅建筑业为例,建筑业对剩余劳动力具有较大的“虹吸效应”,尤其是可以吸收大量的来自第一产业的剩余劳动力,这对于解决目前存在的结构性失衡造成的失业具有一定的调整作用。

(三) 住宅产业的发展对产业结构优化的作用

1. 促进产业结构向合理化方向发展

产业结构的基本功能是通过自身的变化对经济的增长和效益的提高产生影响。产业结构作为各产业部门按一定方式构成的有机整体,会呈现出各单个产业简单相加所没有的整体效益,而不同的产业结构会产生不同的整体经济效益,因而带来不同的经济增长速度。从这个角度来看,产业结构的合理化过程其实就是产业结构效益不断提高的过程,这是产业结构优化最基本的方面。

首先,住宅产业的产业关联度大,能带动很多相关产业的共同发展,其投入产出比值应该是非常高的;其次,住宅产业的发展能够带动第三产业和现代中介服务业的快速发展,提高资本利用效率,增加就业机会,带动整体经济效益的提高;再次,就目前的情况分析,住宅产业有着较大而且相对(在未来一段时间里)持续的市场潜在需求及有效需求,因而,从发展的角度分析,住宅产业将会给整个国民经济带来较好的结构经济效益。

2. 促进产业结构不断向高度化的方向发展

产业结构高度化是产业结构优化的另外一个重要内容,是一个产业结构从低水平向高水平的发展过程,其实质是随着科技发展、社会分工的深化,产业结构不断向高附加值、高技术化、高集约化演进,从而能够更加充分有效地利用资源,更好地满足经济发展需要的一种趋势。

住宅产业的发展有利于高新技术的应用和扩散,这对于现代高新技术产业的发展以及一些传统产业高新技术化,具有很强的推动作用。譬如在住宅开发建设中,目前已经有很多项目采用高新技术手段,借助系统分析和系统工程的方法,通过计算机仿真技术和决策支持系统(DSS)进行多方案的比较分析,使各种决策都能尽可能地建立

在科学的基础上;在建筑设计方面,住宅产业的逐步发展必然会推动在建筑设计上采用有限元法和计算机辅助设计(CAD),这可以有效地提高设计效率,保证设计质量,缩短设计周期,降低建筑成本;而在房地产交易、评估业务,房地产物业管理、产权产籍管理、咨询服务等中介服务方面,都需要以现代化的信息技术为媒介,需要由大量的计算机网络中心和电子邮件系统来完成,这都促进了高新技术的应用和扩散。除了上述的几个方面以外,最值得关注的是住宅产业的发展有利于促进新材料的研发和采用。随着科学技术的发展,建筑材料也在不断更新,在我国,不论从资源的稀缺性,还是从人与自然和谐相处的环保角度来讲,在房地产建筑材料以及家庭住宅装饰等各方面,都应广泛采用高新技术含量高的新材料。总而言之,住宅产业的不断发展为高新技术的采用和扩散提供了广阔的空间和市场,而高新技术的采用也使住宅产业的生产效率和社会效益大大提高,吸引了更多生产要素的大量流入。不仅如此,我们知道住宅产业与其他行业有很强的结构关联效应,因而,住宅产业广泛应用高新技术的效应完全可以通过这种产业关联扩散性使高新技术向其他产业和行业扩散和推广,这必然有利国民经济转换技术结构,产业结构向高级化方向发展,从而提高整个社会的科学技术水平和劳动生产率,促进国民经济优化发展。

二、住宅产业的产业功能定位^{〔1〕}

(一) 住宅产业的基础产业地位

基础产业,简单地说,是指在国民经济生活中有重要影响,能较

〔1〕 住宅产业活动成为独立的产业以后,其产业性质应该怎样定位,这是住宅经济学经常讨论的问题。关于住宅产业的定位有两种含义:一是住宅产业的产业性质定位,即在第一、二、三产业中,住宅产业应该属于哪一产业领域;二是住宅产业的产业功能定位,即在基础产业、先导产业、支柱产业、主导产业中,住宅产业应该属于哪一类产业。我们在这里主要探讨住宅产业的产业功能定位,住宅产业在国民经济中的地位和作用,住宅产业是基础产业还是支柱产业。其实住宅产业既是基础产业也是支柱产业,只不过“作为基础产业是永恒的,而作为支柱产业是相对的”(曹振良等编著的《房地产经济学通论》)。